

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus XXXIV.

Fasciculus 3.

JÓZSA ZOLTÁN

**Az albérlet jogi szabályozásának
társadalmi vonatkozásai
(Jogszociológiai elemzés)**

SZEGED
1985

Redigunt

ELEMÉR PÓLAY, ÖDÖN BOTH, LAJOS TÓTH

Edit

*Facultas Scientiarum Politicarum et Juridicarum Universitatis Szegediensis
de Attila József nominatae*

Nota

Acta Jur. et Pol. Szeged

Szerkeszti

PÓLAY ELEMÉR, BOTH ÖDÖN, TÓTH LAJOS

Kiadja

*A Szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara
(Szeged, Lenin krt. 54.)*

Kiadványunk rövidítése

Acta Jur. et Pol. Szeged

„Csak azt nem értem, csak azt nem értem, hogy a fenébe kellene élnem 2x2 négyzetméterben?”
(Részlet egy mai protest songból.)

1. A probléma körülhatárolása

A mai lakásviszonyokat elemző írások¹ egyik közismert tétele az a megállapítás, mely szerint az elmúlt évtizedekben jelentős fejlődés zajlott le a lakásépítés a lakásfejlesztés területén. Mindezek következtében csökkent az ún. mennyiségi lakáshiány, s ha szerényen is, de növekedett a lakások alapterülete.

A kétségtelenül pozitív összkép mellett azonban a lakáskérdés és ezen belül a lakásépítés, elosztás, gazdálkodás a társadalom neuralgikus pontja maradt, mivel napjainkban is lakáshiány van.

A hiány okát sokan és sokféleképpen magyarázzák. Vannak akik az urbanizációra, a városfejlődésre, s ennek a népesség megnövekedett mozgására gyakorolt hatására hivatkoznak. Mások a családok szerkezetének átalakulását, a független, önálló életvitel terjedését említik, vagy az ipartelepítés területi aránytalanságainak a következményeként szólnak a lakáshiányról. Az utóbbi időben egyre markánsabban jelentkezik az a nézet is — főként közgazdászok részéről — amely szerint a lakáshiány egyik alapvető oka az, hogy a lakásviszonyokba túlságosan mély állami beavatkozás történt a negyvenes évek végén. Ennek az álláspontnak a képviselői szerint az állam a felszabadulás utáni években a lakások államosításával párhuzamosan magára vállalta a lakásigények intézményes kielégítését, de valójában nem rendelkezett ehhez megfelelő eszközökkel. A politika megteremtette a lakásrendszer gyökeres változásának az illúzióját, amelyet azonban nem tudott (mert nem is tudhatott) megvalósítani. Ennek ellenére meglehetősen sokáig működött egy hibás mechanizmus amely (saját tehetetlenségi erejénél fogva is) csak jelentős fáziskéséssel ismerte föl korlátait.

Úgy véljük a hiány okát a lakásviszonyok területén sem lehet sematikusán egy tényezőre visszavezetni. Az okok láncolatában kétségkívül szerepe volt politikai tényezőknek (nem vitásan ez a terület is a túlpolitizált szférák közé tartozott, s ebből következően kevésbé kerültek előtérbe a gazdasági korlátok), a központi gazdasági erők túlbecsülésének, a településfejlesztési koncepció diszfunkcionális következményeinek, demográfiai, életviteli átalakulásoknak és még más összefüggéseknek is. Ami tény, az az, hogy a népes-

¹ Dániel Zsuzsa: A lakásszektor reformja. Valóság, 1981/12. sz.; Dávid G. János: Lakáskérdés: piac és normák. Valóság, 1981. 8. sz.; Hegedűs János—Tosics Iván: Lakáspolitikai és lakáspiac. Valóság, 1981. 7. sz.; Hegedűs József—Tosics Iván: Lakásosztályok és lakáspolitikai. Mozgó Világ, 1982. 9—10. sz.; Molnárné Venyige Júlia: Gondolatok a lakáskérdés társadalmi-gazdasági összefüggéséről. Valóság, 1980. 10. sz.

ség igen jelentős részénél a lakásszükséglet valamilyen ok miatt a mai napig kielégítetlen maradt.

A tanulmányban nem kívánunk arról szólni, hogy az elmúlt évtizedek lakáselosztási politikája milyen diszfunkcionális következményeket is eredményezett, és nem elemezzük azt sem, hogy mi az oka annak, hogy az ország jelenlegi lakásállománya meglehetősen egyenlőtlenül oszlik meg a különböző társadalmi rétegek között.² A továbbiakban a hiányhelyzet magyarázata helyett az a célunk, hogy a lakáshiány egyik súlyos következményével, az ideiglenes viszonyok között élők (al- és ágybérletben) helyzetével megismerkedjünk.

Köztudomású, hogy a lakással nem rendelkezők jelentős része ma albérletben, vagy ágybérletben él. A lakásigény kielégítésének ez a kényszerű módja meglehetősen hosszú múltra tekint vissza, hiszen mindig voltak olyanok, akik objektív vagy szubjektív okok miatt nem tudtak, vagy nem kívántak önálló otthonhoz jutni. Ha történelmi távlatokban közelítjük meg a problémát, akkor elmondhatjuk, hogy az önálló lakáshoz való jog, mint állampolgári, alanyi jog, csak a szocialista társadalmak létrejöttével egyidőben került először megfogalmazásra. Mindaddig az emberek számára szinte természeti törvényként létezett az a tény, hogy egyesek lakástulajdonosok, mások viszont nem, s vannak lakással (lakásokkal) rendelkezők és hajléktalanok.

Az albérletben és ágybérletben, valamint más ideiglenes viszonyok között élők gondja tehát nem mai keletű, s ez a gond az ország lakásállományának jelentős gyarapodása ellenére napjainkban is tovább él.

Mit tudunk arról a népességről, amely gyakran hosszú éveken keresztül ideiglenes körülmények között (al- és ágybérletben) éli életét. Meglehetősen keveset. Jóllehet a szóbeszéd sokszor ad hírt busás jövedelmet hozó kiadott lakásokról, s azok zord, harácsoló tulajdonosairól, valamint kiszolgáltatott, megalázott albérllőről, mégis azonban az albérleti kapcsolat legfontosabb dimenziójáról nincs hiteles információnk. Nem ismerjük azokat a körülményeket, élethelyzeteket, amelyek életre hívják ezt a viszonyt, hiányos a tudásunk arról is, hogy milyen a társadalmi összetétele az albérletben élőknek. Nem tudjuk azt sem, hogy hányan jutnak az albérleti díjból pótlólagos jövedelemhez, s hányan kényszerülnek arra, hogy lakásproblémaik miatt fizetésük jelentős részét albérletre költsek el. Amit tudunk, az az, hogy az egész albérleti valóságot mélységes hallgatás veszi körül, hivatal és állampogár részéről egyaránt.

A szociológiai vizsgálódás számára az albérleti viszonyokról az ideiglenes viszonyok között élők száma mondana a legtöbbet. Arról azonban, hogy hányan is élnek albérletben vagy ágybérletben, nincs megbízhatóan pontos kimutatás. A hivatalos statisztikai források jóllehet feltűntetik az egyes nagyvárosok al- és ágybérllőinek, valamint az ilyen célokra kiadott lakások mennyiségének a számát, de ha figyelembe vesszük azt, hogy az ilyen népesség viszonylag gyakran változtatja helyét, akkor elmondhatjuk, hogy az egy időpontot rögzítő adatfelvételek viszonylagos értékűek. Nincs pontos képünk arról sem, hogy hányan laknak munkásszálláson, IBUSZ-lakásokban, vállalatok és szövetkezetek által bérelt lakásokban, vagy éppen jogcím nélkül, ideiglenes körülmények között.

A fenti bizonytalanságok ellenére a statisztikai adatokból is jól körvonalazható az *elmúlt húsz év egyik tendenciája*. Míg ugyanis a lakásállomány 1961-től 1980-ig dinamikusan növekedett (1961 és 1965 között 282 356 lakás

² Konrád György—Szelényi Iván: A lakáselosztás szociológiai kérdései. In.: A szocialista városok és a szociológia. Bp., Kossuth Könyvkiadó. 1971.

épült, 1976 és 1980 között 452 715), addig ezzel szemben a várakozással ellentétben az albérletben és ágybérletben élők száma nem csökkent, hanem szintén növekedett.³ Pl. Budapesten 1960-ban 31 221 albérletes lakás volt, 1970-ben már 44 003 albérletes lakást találunk. Szintén Budapesten 1960-ban a népesség 3,2%-a élt albérletben, 1970-ben már 4,9%-ra emelkedett azok százalékos aránya, akik albérletben laktak.⁴ Ugyanez a növekedési tendencia körvonalazható Debrecenben, Miskolcon, Pécsen és Szegeden is, azaz, az ország fejlett nagyvárosaiban is a lakások mennyiségi számának emelkedése ellenére tovább bővült az albérletben és ágybérletben élőknek az aránya.

Az 1980. évi népszámlálás például a következő képet adta Szeged albérleti viszonyairól:

3.4.9. A társ-, al- és ágybérletes lakások és lakóik lakásnagyságcsoport szerint

akásnagyságcsoport	Társ-, al- és ágybérletes lakás összesen	Társ-	Al-	Ágy-	Ve- gye- sen al-, és ágy-	Társ-, al- és ágybérlet- ben lakó összesen	Társ- bérletben	Al- lakó	Ágy-
	bérletes lakás								
1 szobás konyhával	445	22	379	41	3	640	39	522	79
1 szobás konyha nélkül	67	4	46	17		85	3	60	22
Együtt	512	26	425	58		725	42	582	101
2 szobás konyhával	2028	53	1974	1	3	3280	146	3133	1
szobás konyha nélkül	138	7	131			221	23	198	
Együtt	2166	60	2105	1		3501	169	3331	1
3 szobás	1177	41	1134	2		2188	157	2029	2
-X szobás	406	45	360	1		976	202	773	1
Összesen	4261	172	4024	62	3	7390	570	6715	105

Forrás: 1980. évi népszámlálás adatai. KSH Bp. 1981. 6. k. 360. o.

Hasonló nagyságrendeket találunk az ország többi nagyvárosában is (pl. Miskolc 69 775 lakásából 4826 albérletes, s a városban 9072-en élnek al-, ill. ágybérletben, vagy Debrecen 63 789 lakásából 4448 albérletes, és 8335 fő él ideiglenes viszonyok között).

2. Az albérlet jogi szabályozása, s ennek problémái

Az albérlet a jogilag szabályozott társadalmi viszonyok közé tartozik. Az ide vonatkozó alapvető rendelkezéseket a Ptk. tartalmazza, s a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm.-rendelet, valamint ennek végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) Évm. rendelet pedig a jogviszony tartalmi összefüggéseit tárgyalja.

Ennek értelmében a bérlő a lakás egy részét lakás céljára albérletbe adhatja. Az egész lakás vagy a lakószobák számának több mint 50 százaléka csak arra az időre adható albérletbe, amíg a bérlő bizonyos okok miatt távol

³ Lakásstatistikai Évkönyv 1982. KSH. Bp., 1983. 9. old.

⁴ 1970-es népszámlálási adatok. KSH. Bp., 1973. 26. k. 133. old.

van (pl. gyógykezelés, katonai szolgálat, lakóhelyen kívül végzett tanulmányok stb.).

Csak az első kezünk ügyébe kerülő napilapot kell fellapozni, s máris azonnal belátható, hogy a jogszabály fenti rendelkezés nem érvényesül maradéktalanul. A gyakorlatban ugyanis az egész lakás, lakások albérletbe adására nem csak az idézett okok miatt kerülhet sor, hanem azért is, mert a bérlo (tulajdonos) több lakással rendelkezik, vagy a gyermeke számára megvásárolt lakást kívánja ideiglenes hasznosítani. Tulajdonképpen ekkor már több-késített javakkal van dolgunk, azzal az esettel, mikor áru- és pénzviszonyok áttörnek a jogi szabályozás korlátait.

A további feltétele az albérleti jogviszonynak, hogy a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 6 négyzetméter lakószobaterület jusson. Nyílt titok, hogy az albérletek jelentős része ennek a kritériumnak sem felel meg. Vannak aki dohos, egészségtelen melléképületeket, bódékat, s még ki tudja, hogy milyen lehetetlen helyiségeket kínálnak két-három személynek albérletként, mérhetetlenül magas összegekért (1600 Ft egy sufniért szindróma).

Az albérleti jogviszonyt a bérlo és az albérlo szerződése hozza létre, s ez a szerződés visszterhes jogviszony. Elvileg tehát adott a lehetőség arra, hogy a felek írásban rögzítsék a jogszabály adta keretek között a jogaikat, kötelezettségeiket. De nem teszik, vagy ritkán teszik ezt. A bérlo és az albérlo sajnos, ritkán rögzíti írásban a megállapodást. Legtöbbször szóban, a részletek tisztázása nélkül állapotodnak meg a felek (főként az albérleti díjban), kizárva ezzel a későbbi viták tárgyilagos elbírálásának a lehetőségét, s nyitva hagyva maguk számára a kiskapukat (albérleti díj fizetésének az elmulasztása vagy éppen egyoldalú indokolatlan felemelése, a felmondásra vonatkozó törvényes rendelkezések felrúgása mindkét oldalról stb.). Ezzel a mulasztással a felek igen nehéz bizonyítási kérdések elé állítják a bíróságokat, ha netalán jogvitára kerülne a sor.

Az albérleti kapcsolat létrehozásához vállalati, átmeneti, szolgálati és nem állami lakások esetén a bérbeadó hozzájárulására van szükség. Jóllehet, első-sorban nem a felsorolt típusú lakásokban jön létre az albérleti jogviszony, mégis a bérbeadói hozzájárulás az esetek többségében az ilyen lakásformáknál is hiányzik.

Nincs pontos adat arról sem, hogy főként milyen jellegű lakásokra jellemzőek az albérleti kapcsolatok. Hétköznapi tapasztalatok alapján úgy véljük, hogy az albérlet legalább olyan gyakorisággal előfordul az állami tulajdonú (tanácsi bér-) lakásoknál, mint a személyi tulajdonban levőknél.

Sajátos módon azonban a jogi szabályozás az állami lakások esetében az albérlet létesítéséhez nem követeli meg a bérbeadó hozzájárulását.

Az albérleti viszony egyik központi kérdése az albérleti díj, ill. annak mértéke. Mennyit kérhet legálisan a főbérlo, hol kezdődik az uzsora, a lakás-keresők szorult helyzetének kihasználása?

A jogi szabályozás ezen a téren sem hiányzik. A lakbérékről, továbbá az albérleti és ágybérleti díjakról szóló 45/1982. (X. 7.) Mt. rendelet, valamint ennek végrehajtási rendelete 19/1982. (X. 7.) ÉVM. rend. tárgyalja ezt a kérdést.

A jogszabály kimondja, hogy albérleti díj címén egy ún. alapidíj, a bútórés ágyneműhasználatért járó díj, valamint az albérlo számára nyújtott szolgáltatások számolhatók fel.

Az alapidíj, amely az albérlo által, továbbá a más személyekkel közösen használt helyiség és ezek lakberendezéseinek használatáért járó díjból áll,

maximum a kizárólagosan használt helyiségre jutó lakbérhányad kétszerese lehet. Bútor- és ágyneműhasználatáért személyenként és havonta legfeljebb 200 Ft jár. Ha az albérletbe adó ágyneműhasználatot nem biztosít, bútorhasználat címén havonta maximum 150 Ft-ot kérhet.

Elméletileg tehát az albérleti kapcsolat legfontosabb tartalmi eleme egyértelműen rendezett. A valóságban azonban ez a régió a non ius világába tartozik.

Az albérleti díjat ugyanis nem a normatívák, hanem a kereslet-kínálat vastörvényei, az áru- és pénzviszonyok határozzák meg. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi helyzetet a lakáshiány karakterizálja, így nem véletlen, hogy az albérleti díjakat a hiányhelyzet kihasználására irányuló törekvések alakítják. Azaz, a díjak lényegesen magasabbak a jogszabály által előírtnál.

Elvileg lehetőség van a túlzottan magas albérleti díjak peres úton való visszakövetelésére, de az albérlők elenyészően kis százaléka választja ezt az utat, mert eleve nincs írásban rögzítve a szerződés, a díj átadását nem kíséri nyugta kiállítása stb.

Az albérleti kapcsolat jogi szabályozásáról összegezőként annyit mondhatunk, hogy az nem éri el a kívánt eredményeket, mert korlátozottan érvényesül a gyakorlatban. Nem elsősorban a jogi normák kidolgozatlansága miatt, hanem azon oknál fogva, hogy a hiányzónák befolyásolására a jog, mint eszköz természeténél fogva nem, vagy kevéssé alkalmas. Amíg ugyanis a hiányhelyzet fennáll, addig csak jó nagy adag eufemizmussal beszélhetünk szerződéses jogviszonyról az albérlet területén, hiszen az egyenrangú, azonos pozíciójú partnereket tételez fel.

3. Kik adnak ki (létesítenek) albérletet?

A kérdésre válaszolni nem könnyű, s legalább ilyen nehéz számba venni azoknak a társadalmi rétegeknek, foglalkozási csoportoknak a körét is, ahol elsősorban jellemző az albérleti kapcsolat. Mivel a társadalmi valóság sokszínűsége nehezen szorítható bele az elméleti kategóriákba, ezért egy analitikai — éppen ezért bizonyos mértékig sematikus — megoldást választunk, azaz jellemző típusokat vázolunk fel. Ezzel természetesen vállaljuk mindenfajta tipizálás veszélyét, a leegyszerűsítést. A típusok felállításánál mellőzzük a ma gyakran oly divatos makro- és mikrostrukturális tényezőkre való hivatkozást, hiszen ezek a faktorok ha jelen is vannak az egyén életében, körülményeiben, csak összefonódottan, más hatásokkal együtt a statisztikai valószínűség szintjén jelentkeznek.

a) Idősek, nyugdíjasok, egyedülállók;

Az idős korú népesség száma közismerten emelkedik mindenütt a világon, így Magyarországon is. Az ebbe a demográfiai kategóriába sorolható emberek jelentős része a városokban, régi típusú, összkomfortos, komfortos, ún. nagylakásokban él. Ezeknek a lakásoknak a fenntartása (elsősorban a növekvő költséghatások miatt), karbantartása, vagy esetenként még a tisztán tartása is erőt meghaladó feladat sokuknak. Mindezen gondok feloldása végett,

kézenfekvő számukra a közös otthon megosztása valakivel vagy valakikkel, azaz albérlet létesítése.

Az albérlet létesítése adott esetben több cél, funkció kielégítését is szolgálhatja. Egyrészt az albérlet révén a lakás költségterhei megoszlanak (sokak szerint teljesen az albérlőre hárulnak) másrészt, az albérleti díj egyben nyugdíjkiegészítésül is szolgál. Nem véletlen, hogy általában a 2000 Ft alatti nyugdíjasok körében a leggyakoribb a lakás egy részének albérletbe adása. Ezen jövedelmi réteg számára ugyanis az albérlet az egyedüli elérhető pótlólagos jövedelemforrás.

Az előbbieket mellett még egy haszna van az albérleti kapcsolatnak (legalábbis a főbérlet szempontjából). Előfordul ugyanis, hogy az albérleti viszony pót-szociálisotthonként, gondozói hálózatként funkcionál, mivel sok egyedülálló, beteg, magányos ember vár és kap fizikai, pszichikai biztonságot az általában fiatal albérlő(k)től. Ugye ismerősen hangzik: „Így majd lesz aki elszalad orvosért, ha beteg vagyok.” „Így legalább tudok kinek szólni, ha éjszaka rosszul leszek.” A példákat sorolhatnánk tovább, mint az emberi magányosság, elesettség szívszorító tüneteit.

Ez utóbbi funkció néhol már eltorzult formában is fellelhető, hiszen meg-esik, hogy magas jövedelmű, tehetős családok is inkább albérlőt költöztetnek az idős, állandó gondozásra szoruló nagypapa, vagy nagymama mellé, mintsem vállalják az odaköltözést, vagy az állandó gondozást. Az albérlő ügyis segít, hiszen ott van — vallják nem kevés cinizmussal.

Az optimális állapot az volna, ha mindenki a jogos lakásigényének megfelelő lakásban lakna, s az életciklusok és az igények változásával a lakás is változhatna. A reális esély azonban erre meglehetősen csekély. Nincs kellő cserealap, az igények egyirányba tendálnak (belterületi nagy lakás), s a lakás-mobilitás is ezek miatt meglehetősen kicsi. Így azután nem is csodálható, hogy sok idős ember — a várakozásokkal ellentétben — a növekvő lakbérek ellenére sem cseréli el belvárosi nagy lakását külterületi panelra. A gondok megoldásának egyik lehetséges megoldási módja számukra az albérlet létesítése.

b) A szükségből rászorultak;

Gyakori jelenség napjainkban, hogy a fiatal vagy kevésbé fiatal házaspár több évi takarékoskodás, lemondás után lakáshoz jutnak. Az öröm mellett gondot jelent, hogy az új lakások ára meglehetősen magas, s igen jelentős a havonta fizetendő rezsi költsége is. A törlesztő részlet és a rezsi költsége gyakran az érdekelt havi jövedelmének az egyharmadát, felét is leköti, s ez főként pályakezdőknél esetenként aránytalanul nagy terhet jelent. Ezt kompenzálандó a fiatalok számára marad a második gazdaságba való bekapcsolódás (fusi, másod-, mellékállás stb.), vagy akinek nincs erre lehetősége, akkor az albérlet. Az albérlet ilyen esetekben átlag 1000—1500 Ft adózatlan tiszta jövedelmet jelent számukra, ami az albérlettel járó kellemetlenséget le-számítva, igen magas összegnek minősíthető.

Az albérlet ezen formájánál az a gond, hogy a régen várt lakás már kezdettől fogva tökésként funkcionál (kényszerűségből), s semmivé foszlik a békés, nyugodt, pihenésre, alkotásra szolgáló otthon képe. Nem beszélve azokról a problémákról sem, amelyek akkor jelentkeznek, amikor pl. egy négytagú család adja ki egyik szobáját albérletbe, s ők összezsúfolódnak egy másik helyiségben. Az ilyen kényszerű együttélés általában áldatlan állapotokat ered-

ményez mindkét fél (mind a főbérelő, mind az albérelő) számára, s lehetetlenné teszi a kultúrált életvitelt.⁵

c) Lakásukat tökéként hasznosítók (nyerésszedők, manipulálók stb.);

Egy csoportba tartoznak azok, akik lakásuk (családi házuk) egészét vagy egy részét akár évtizedeken keresztül albérletként hasznosítják. Részint a jövedelmük kiegészítése, részint az ingatlanba befektetett tőke visszanyerése érdekében. Jellemző itt, hogy az ingatlan (lakás) eleve meghaladja a család tényleges szükségletét, nagysága tekintetében, illetve előfordul, hogy a jogos lakásigény mértékének figyelembevételével kiutalt lakás egy részét adják az érdekeltek jövedelemszerzés céljából albérletbe.⁶

Ebbe a meglehetősen színes, és sok társadalmi ellentmondást takaró kategóriába tartoznak azok is, akik a jogi szabályozás hézagait kihasználva, több lakás felett rendelkeznek. Pl. ha a felek házassági viszony helyett élet-társi viszonyt létesítenek, akkor mindkét fél megtarthatja korábbi bér lakását, illetve ingatlanait. Nem ritka ma már az sem, hogy formálisan elválnak a házastársak azért, hogy a tulajdonszerzési korlátokat megkerüljék, vagy jogerős bírósági ítéletek végrehajtását lehetetlenné tegyék.⁷

Az életszínvonal emelkedésével együttjáró „sajátos jelenség”, hogy a nagy jövedelemmel rendelkező szülők kiskorú gyermeküknek öröklakást vásárolnak, vagy a szabad forgalomban szövetkezeti lakást szereznek. A gyermek természetesen a szülőkkel él együtt, s mire családot alapít, az albérlet révén befolyt összeg kiegyenlíti a vételárat. Ez az érintett fiataloknak jelentős tőkét (gazdasági, társadalmi előnyt) eredményez, *míg másik oldalról az egész jelenség sérti alapvető társadalompolitikai elveinket.*

A jelenlegi lakásínségben intézményesen, a mostaninál jóval hatékonyabb társadalmi kontrollal kellene megakadályozni a különböző lakásmanipulációkat. Elvárható volna, hogy az ingyen vagy minimálisan alacsony összegért juttatott tanácsai bér lakások ne funkcionáljanak tökéként, még albérlet formájában sem. A gazdasági, társadalmi egyenlőtlenségek csak akkor fogadhatók el, ha tényleges többletteljesítmény van mögöttük.

⁵ Érdekes módon a kétszobás lakások bérelői a statisztikai adatok szerint gyakrabban létesítenek albérletet mint a nagyobb lakásban élők. Ennek valószínűleg az az oka, hogy egy bizonyos lakásnagyságon felül (3—4 szoba) már olyan magas a lakók jövedelme, hogy szükségtelen számukra albérlet létesítése, így nincs lekötvé jövedelmük jelentős része a lakásfenntartás költségeire.

⁶ A jelenleg hatályos lakáskódex a jogos lakásigény fogalmának a meghatározásánál fő szabályként csak a lakásba költöző személyek számát veszi figyelembe. Így adódhat azután az a meglehetősen nehezen magyarázható helyzet, hogy pl. egy személy és egy háromtagú család is másfél szobás lakásban lakik. Valószínűleg ennek a meglehetősen árnyalatlan (esetenként igazságtalan) rendszernek, szabályozásnak a kialakításában „szerepe van” az építőiparnak is, hiszen az eleve adott technológiával, magas önköltséggel, s ebből következően egyre emelkedő árakkal építi típuslakásait, zömében kétszobás nagyságban.

Álláspontunk szerint egyébként a lakásviszonyok jogi szabályozása még napjainkban is túlságosan hatósági szemléletű. Feltételezi, hogy a közigazgatási szerv, jelen esetben pl. egy lakásosztály naprakész információval rendelkezik a lakásigénylők társadalmi, szociális, egyéb helyzetéről. Ez a szabályozás véleményünk szerint nem adekvát a mai közigazgatás szolgáltató szerepével.

⁷ Jogi szabályozás esetenként így kerülhet szembe szándékolt célkitűzéseivel. Pl. joggal való visszaélés tilalma.

d) Lakásuktól (ingatlanuktól) távol élők;

Ez a kategória viszonylagosan kevesebb társadalmi, gazdasági, szociális, etikai probléma hordozója, mint az előbbieik. Az ide tartozó emberek lakásuktól munkájuk miatt élnek távol, általában családjukkal együtt, másik bér-, vagy szolgálati lakásban, egyedülállók esetén pedig albérletben. Ők rendszerint családi házat, öröklakást vagy szövetkezeti lakást adnak ki, mivel azt feladni nem kívánják. Az üresen álló ingatlant így egyrészt hasznosítják, másrészt esetleg az ország másik végében levő munkahelyükről azt biztonságban tudják. Ez a kategória talán azért a legkevésbé irritáló, mert itt nem szociális juttatásként adott tanácsai bérlakásokról van szó az albérlet kapcsán, hanem saját anyagi erőből megteremtett lakásokról, s érezhetően itt a legcsekélyebb a nyereszkesedési szándék, a munka nélküli jövedelemhez jutás motivuma.

e) Unatkozók, filantrópok és álfilantrópok;

Esetükben a jövedelemszerzés, kiegészítés csak másodlagos ok, szempont. A fő indítékot a társszerzés, a kapcsolatteremtés, adott esetben az unalom elűzése jelenti. Főként középkorú, viszonylag nagy lakással rendelkező emberekről van itt szó, akik gyakrabban férfiak mint nők, és szívesen keresik csinos, fiatal lányok, fiúk társaságát. Ők a közkedvelt házi nénik, és házi bácsik, akik elnézőbbek mint az átlag főbérlők (fiúkat, lányokat is fel lehet hozni), s általában nem egy személynek kínálnak albérletet, hanem két, három, esetenként négy főnek is. Így azután ezek az emberek szabályos albérleti kisipart űznek, sajnos teljesen ellenőrizetlenül.

Az előzőekben felvázolt főbb típusok a maguk tisztaságában az életben természetesen ritkán fordulnak elő. Az egyes típusokat jellemző sajátosságok majd mindegyik kategóriáján belül föllelhetők. Rendkívül sok tényező játszik szerepet ugyanis abban, hogy valaki rászánja magát albérlet létesítésére, s ezek a tényezők külső szemlélő számára igen nehezen ismerhetők fel. A fő motívumok azonban a következők lehetnek: jövedelemszerzés (pótlólagos vagy munkanélküli), anyagi rászorultság, kényszerhelyzet, társkeresés, magányoldás stb.

4. Kik keresnek albérletet, kik lesznek albérlők?

a) Pályakezdők, fiatal házasok;

Ez a réteg ma már mindenütt természetes igényként lép fel azzal, hogy önálló lakással rendelkezzen. Többségük mögött azonban nem áll olyan anyagi, családi háttér, amely lehetővé tenné, hogy önálló építkezésbe fogjon, vagy szövetkezeti, illetve öröklakás belépési költségét megfizesse.

Az indulási feltételüket nehezíti az a tény is, hogy a lakásárak a hiány következtében évről évre emelkednek, s ez mind nagyobb és nagyobb indulási tőkét követel a fiataloktól.⁸ Ugyanakkor ez a nemzedék a szülőkkel nem szí-

⁸ Egyes becslések szerint a lakásárak évi 10—20 százalékos növekedésével lehet számolni, ami nyilvánvalóan elmarad a reálbérek növekedésének évi üteme mögött.

vesen él együtt, ami végsősoron természetesnek mondható, sőt, ennek a lehetősége is gyakran kizárt a számukra. Mindezek következtében marad tehát az albérlet. Így állhat elő az a helyzet, hogy a 24 év alatti népesség 9%-a ma is al-, illetve ágybérletben lakik.⁹ A vidéki városokban pedig az 1—3 éve házasság 42%-ának nincs önálló lakása, s ez nem kevesebb mint 65 000 háztartást jelent.¹⁰

A fiatalok többsége ebben a helyzetben tehát a tanácsokhoz fordul segítségért. Ez az út azonban gyakran több éves várakozást jelent, így tehát az amúgy sem túl nagy pályakezdő fizetésből kell fedezniük az albérletet, s megpróbálni takarékoskodni is. Tovább bonyolítja ennél a rétegnél a helyzetet az a tény, hogy főként a fiatal értelmiségiek mire a lakást megkapják (tanácsit) addig a jövedelmük emelkedése miatt elvesztik igényjogosultságukat erre a formára. Ez pedig tovább konzerválja a helyzetüket. A tartós, gyakran kilátástalannak tűnő albérleti életforma nem ritkán a házasság felbomlásához is vezet, nem is szólva arról, hogy a gyermekvállalás ilyen körülmények között gyakorlatilag lehetetlen számukra. Bár az állam több intézkedéssel igyekszik segíteni a fiatal pályakezdőket (garzonlakások létesítése, albérllők háza stb.), problémájuk mégsem megoldott, amit az is jelez, hogy több magas politikai és társadalmi fórum is foglalkozott kérdésükkel: „A Központi Bizottság szükségesnek tartja, hogy a lakáshoz jutás esélyei váljanak kiegyenlítettebbé, a lakásigények kielégítésében érvényesüljön a fokozottság és ... a szociális megfontolás. Meg kell teremteni a feltételeit annak, hogy a fiatal házaspárok rövidebb idő alatt jussanak önálló lakáshoz.”¹¹

b) A diákok;

A magyar felsőoktatás zömmel néhány nagyvárosra koncentrálódik hazánkban. Így szükségszerű, hogy ezen városokban levő intézmények beiskolázási körzete, vonzásköre nagyobb mint ami naponkénti beutazással (ingázással) áthidalható. Egyes speciális képzést adó középiskoláknál is hasonló a helyzet. Ebből következik, hogy a diákok jelentős hányada — a kollégiumi elhelyezkedési lehetőségek mellett — az albérlet útján oldja meg lakás- és szállásgondját. A diákok rendszerint nem egy egészre, vagy határozatlan időre létesítenek albérletet, hanem egy-egy tanévre, általában tíz hónapra.

A kollégiumi elhelyezkedés lehetősége mellett mégis miért nem lakik a diákok jelentős része kollégiumban? Miért választja a hallgatóknak egy jelentős része a lényegesen magasabb díjú, gyakran kiszolgáltatottságot jelentő albérletet?

Néhány jellemző válasz: „Nem kaptam volna kollégiumot a magas kategóriám miatt”, vagy „Nem is akartam kollégiumba menni, mert nem megfelelőek a kollégiumi viszonyok.”.

A diákok egy részénél tehát a szülő magas jövedelme zárja ki a kollégiumi elhelyezést, másoknál viszont taszítólag hat a kollégiumok zsúfoltsága, korszerűtlensége a kényszerű együttéléssel járó fokozott alkalmazkodás. Nem kevés azoknak a száma sem, akik nyíltan elmondják, hogy nem szeretik a

⁹ Társadalmi Szemle, 1982., 1. sz.

¹⁰ Hoffmann Istvánné: Lakáskörülmények. Kossuth Könyvkiadó, Bp., 1981. 92. old.

¹¹ Közlemény az MSZMP KB 1982. április 7-i üléséről. Népszabadság, 1982. április 9.

kollégiumot, mert függetlenségre vágnak, s a drágább albérlet ellenére is egyedül szeretnének élni, tanulni. Ha figyelembe vesszük azt, hogy a közelmúltban változtak a kollégiumi elhelyezés feltételei, díjai, aminek következtében a hallgatók által fizetendő díj már megközelíti az átlagos albérleti díjat, akkor ez a kollégiumi körülmények és a hallgatói igények ismeretében valószínűleg az albérletesek számának emelkedését fogja eredményezni. Ezt a tendenciát igazolja az is, hogy az új kollégiumi díjrendszer bevezetése óta némileg csökkent a kollégiumot igénylő hallgatók száma.¹²

c) Munkahelyük miatt albérletben élők (ingázók, bejárók stb.);

Ma már közismert tény, hogy az ipartelepítés üteme és a munkalehetőségek számának növekedése mögött elmaradt (lemaradt) az infrastruktúra fejlesztése.

Az új munkalehetőségek nem jártak együtt mindenütt megfelelő lakásépítéssel, s ez miatt adódhatott, hogy a magyar munkásosztálynak közel fele¹³ ingázik, bejár munkahelyére.

Az előbbi problémát csak elmélyítette a munkaerőkinálati és foglalkoztatottsági helyzet területi aránytalansága. Így sokan lakóhelyükön nem találnak megfelelő munkát, s eredeti lakóhelyüktől távol dolgoznak.

Ezen embereknek egy része nem tekinti az adott települést végleges letelepedési helynek, csupán a munkavégzés ideiglenes színterének. Sokan közülük munkásszállón laknak, szép számmal azonban nem tudnak vagy nem akarnak szállón élni, s így albérletet keresnek.

Másik csoportjuk a várost, ahol dolgozik végleges lakóhelyének szánja, de nem sikerült ott még állandó lakást szereznie. Gondoljunk itt főként a fiatal pályakezdőkre. Megjegyzendő, hogy a munkavégzés miatt albérletben élők jelentős hányada nemcsak a munkát adó várost, hanem annak közvetlen környezetét is számításba veszi a végleges letelepedés helyeként. Alátámasztja ezt az a közismert folyamat, hogy még a községek lakossága általában csökken, addig a városok peremközségei erőteljesen növekszik.

Az elmondottak alapján országosan is meglehetősen jelentős azoknak a száma, akik a fentiekben részletezett okok miatt albérletben laknak. Ennek az állapotnak a megszüntetése csak hosszú időszak dinamikus fejlődésének lehet a következménye, ami a mai gazdasági viszonyok között az átlagosnál is nehezebb feladat.

d) Egyéb okból albérletben élők (elváltak, egyedülállók, deklasszállódott elemek stb.);

Ez a csoport minden szempontból heterogén képet mutat akár az életvitel, akár a jövedelmi viszonyok, akár a családi és társadalmi kötődés szempontjából.

Ide tartoznak mindenekelőtt az elváltak, akiknek a száma 1980-ban 400 000 fő volt.¹⁴ Ha a jövőben a válások továbbra is emelkedni fognak, ak-

¹² A JATE hallgatói körében végzett felmérés 1982-ben. Günther Ágnes: Egy egyetemi város albérleti viszonyairól. Évfolyamdolgozat. 1982.

¹³ Kulcsár Kálmán: Szociológia. Egységes jegyzet. Kossuth Könyvkiadó, Bp., 1981. 134. old.

¹⁴ Társadalmi Szemle, 1982. 1. sz.

kor ez a folyamat a lakásproblémák kumulációját is eredményezni fogja, hiszen a válással általában valamelyik fél az otthon elhagyására kényszerül. Mindez ha átmenetileg is, az albérleti viszonyokat erősíti.

Külön csoportot képeznek azok a családok nem alapító emberek, akik tartós, akár több évtizedes időtartamra azonos helyen albérlők, s állapotukon a megszokás vagy a körülmények miatt nem is kívánnak vagy tudnak változtatni.

A mai lakáselosztási szisztémában komoly hátrányban vannak az ún. egyedülállók, még akkor is, ha számos pozitív kezdeményezés (albérlők háza, garzonlakások) próbálja lakáshoz jutási esélyeiket növelni. A szűkös kapacitások miatt azonban az egyedül élők igen jelentős százaléka kényszerül az albérleti viszonyok közé.

Megint más kategóriát alkotnak azok a társadalom periferiájára szorult emberek (fiatal csövesek, alkoholisták, bűnözők), akik sehol sem kívánnak véglegesen letelepedni, egyik városból a másikba, egyik munkahelyről a másikra, egyik albérletből a másikba vándorolnak. Esetükben az albérlet egy kilátástalannak tűnő életforma megnyilvánulása.

Az előzőekben felsorolt csoportoknak tartalmilag mást és mást jelent az albérlet, és ennek a szállásformának a felszámolása is — ennek megfelelően — különbözőképpen történik.

Az első két említett csoport fő jellemzője, hogy számukra az albérlet megszüntetését az önálló lakás megteremtése jelenti. Törekvésük is erre irányul. Ide sorolhatók az elváltak is.

Más a tapasztalat ezzel szemben a diákoknál. Ők a tanulmányaik befejeztével felszámolják albérletüket. Előfordulhat, hogy albérletesek maradnak mint fiatal házaspárok, de nem ott és nem annyira, mint ahol korábban, tanulmányaik során. A diákok számára egyébként is az albérlet nem ellátottsági, hanem pénzügyi hátránként jelentkezik, elsősorban eltartóik oldalán.

A munkájuk miatt albérletben élők törekvései összetettebb képet mutatnak. Sokan közülük az albérletet csak átmenetként vállalják, szobájukat a munkáltató bérlő.

Más a helyzet azoknál, akik ha nem is véglegesnek, de hosszabb távúnak tartják az albérletet, míg önerőből, vagy esetleg munkahelyi támogatásból véglegesen nem rendezik lakásviszonyaikat.

Végül nem jelentéktelen azoknak a száma sem, akik a lakóhely és a munkahely térbeli különválásán nem is kívánnak változtatni, s továbbra is rendszeresen ingáznak.

Az előzőekben felvázolt csoportosítás természetesen tendenciaszerű és nem részletező. Az egyes kategóriák a maguk tisztaságában itt sem fordulnak elő a gyakorlatban. Ezeken kívül, pontosabban a fentiekben kívül számtalan variáció, illetőleg átmenet lehetséges mind az indítóokokat, körülményeket, formákat illetően (pl. összeköltözés, tartási szerződés megkötése stb.).

5. Következtetések, perspektívák

Az albérletek társadalmi, gazdasági megítélése — úgy véljük — nem képzelhető el csak az egész lakáspolitikai, lakásrendszer, lakásgazdálkodás keretén belül. Ez annál is inkább igaznak látszik, mert az egész albérleti problematika eredője végsősoron a lakáshiány, s a gazdasági viszonyok által

meghatározott lehetőségek alapján ezzel a hiánnyal hosszú távon is számolni kell.

Napjainkban az ország népességének jelentős része, 3 700 000 fő valamilyen formában lakásgondokkal küzd (cserélni kíván, albérletben lakik stb.).¹⁵

A távlati lakásépítési tervek 1990-re a mennyiségi lakáshiány megszüntetését tűzték ki célul. Ha figyelembe vesszük azt, hogy az új családok, töredékcsaládok száma a jövőben is valószínűleg növekedni fog, valamint, hogy folytatódik a családok szétaprózódása, akkor még a települések közötti népeségmozgás csökkenése ellenére is 1990-re is lesznek kielégítetlen jogos lakásigények.

„A lakásszükséglet ugyanis majdnem telítethetetlen, az effektív magas lakbér önmagában nem garantálja az intenzív lakáshiány kiküszöbölését. A hiány függ az állami kínálati politikától is.”¹⁶

A lakáspolitikai viszont az elmúlt évtizedekben fokozatosan, majd az utóbbi időben radikálisan átalakult. (Az értékfolyamatokra helyeződött a hangsúly.) Ugyanakkor a kínálattal gyakran (főként egyes társadalmi rétegeknél) nem áll szemben megfelelő vásárlóerő, s nincs tényleges lakáspiac sem. (A jelenlegi piac sokszor intézményi közvetítéssel is csak szimulálja a piaci viszonyt.)

Mindezen folyamatok következtében úgy tűnik, reálisan nem lehet számolni az albérletek azonnali gyökeres megszüntetésével. Ami elérhető, az az albérlet társadalmilag elfogadható keretek között tartása. Persze, ehhez számos feltételnek kell érvényesülnie, elsősorban a lakáshelyzetnek kell lényegesen javulnia.

Maga a lakáspolitikai is a sajátos eszközeivel sokat tehetne a gondok enyhítése érdekében.

Jó példáért nem kell túlságosan messzire mennünk. Az NDK-ban például a lakásigények figyelembevétele során azt az álláspontot képviselik, hogy egy személynek egy szoba jár, s ezzel a család majdani változásaira (gyerekszülés, válás, nagymama odaköltözése stb.) is tekintettel vannak.

Összegezve tehát megállapítható, hogy az „albérleti ipar” létező jelenség, és elég jelentős rétegeket érint mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldalon. A két oldal helyzete azonban nem kiegyensúlyozott, az albérllők gyakorlatilag kiszolgáltatottak. Ez pedig lehetővé teszi az uzsora jellegű szerződéseket és más visszaéléseket.

A lakásszükséglet az emberi szükségletek legfontosabbika. Ennek az igénynek a kielégítése nem csupán azért fontos, mert lakni mindenkinek kell valahol, hanem azért is, mert ha valaki lakásgondokkal küzd, akkor ez a tény egész tevékenységére, életvitelére hatással van.

Mindezek alapján állíthatjuk, hogy annak, hogy ma hol lakik valaki, jelentése van az illető társadalmi helyzete, foglalkozása, jövedelme és a kulturális szintje szempontjából. Azaz, végső soron a lakásviszonyokban tetten érhetően a társadalmi viszonyok is jelen vannak. Ezért, ha a korábbiakban a lakáskérdésről, a lakásviszonyokról beszéltünk, akkor közvetetten társadalmi problémákról is (egyenlőtlenségekről, érdekérvényesítési lehetőségekről, pozicionális differenciákról stb.) szoltunk.

¹⁵ Társadalmi Szemle, 1982. 1. sz.

¹⁶ Kornai János: A hiány. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Bp., 1980. 522. old.